



MAA- JA RUUMIAMET

Ahti Kuningas
Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Teie 04.04.2025 nr 1-9/1471-1

Meie 15.04.2025 nr 1-15/25/5869-2

Vastus pöördumisele

Austatud Ahti Kuningas

Esitasite 04.04.2025 kirjaga nr 1-9/1471-1 „Andmete küsimine“ Maa- ja Ruumiametile päringu seoses 2024. a raamatupidamise aastaaruande õigsuse ja tehingute seaduslikkuse auditiga. Palute ametitel ja inspeksioonil esitada 31.12.2024 seisuga lõppenud aruandeaasta kohta teavet kõigi oluliste pooleli olevate, eelseisvate või potentsiaalsete haldus-, kohtu- ja muude menetluste kohta. Samuti palute teavet veel esitamata või potentsiaalsete nõuete ja kaebuste kohta, st esitada kavandatavate või teadaolevalt tõenäoliselt ameti vastu esitatavate nõuete ja kaebuste kohta. Info esitamisel palute arvestada asjaolusid, mis eksisteerisid 31.12.2024 ning ajavahemikul bilansikuupäevast vastuse koostamise kuupäevani.

Märgite, et olulised on need vaidlused ja nõuded, millega seotud summad ületavad 121 100 eurot. Iga menetluse kohta esitatav peab hõlmama järgmist:

- 1) vaidluse ja nõude iseloomustust ja summat;
- 2) vaidluse ja nõude menetlemise senist käiku, staadiumi ja lahendi eeldatavat aega;
- 3) juhtkonna reageeringut või kavandatavat reageeringut vaidluse ja nõude suhtes;
- 4) hinnangut selle kohta, milline on tõenäoline lahend, kui tõenäoline on ebasoodne lahend, ning kui võimalik, hinnangut potentsiaalse kahju suuruse või ulatuse kohta.

Ühtlasi palute vastuses kinnitada, et esitatud andmed on täielikud. Juhul, kui eespool nimetatud teavet ei ole, siis palute vastuses kinnitada selle puudumist. Andmed palute esitada info edastamise vormil (lisatud) ja võimalusel nõ blokkide kaupa (kohtumenetlused, kohtuvälised menetlused/vaidlused). Palute soovitud teabe MKM-ile edastada hiljemalt 15. aprilliks 2025.

Esmalt märgime, et Riigikogus 19.11.2024 vastu võetud ja 14.12.2024 jõustunud Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega (457 SE) täiendati mh Vabariigi Valitsuse seadust (edaspidi VVS) §-ga 105²⁰, mille kohaselt korraldatakse Maa-amet alates 01.01.2025 ümber Maa- ja Ruumiametiks.

Riigikogus 11.12.2024 vastu võetud ja 01.01.2025 jõustunud Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega (505 SE) täiendati Vabariigi Valitsuse seaduse § 63 lõiget 2 punktiga 1¹, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiamet alates 01.01.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas. Maa- ja Ruumiamet on Maa-ameti õigusjärglane.

Vastuseks märgime, et päringule vastavaid vaidlusi on Maa- ja Ruumiametil üks: haldusasi nr 3-19-1340, mistõttu me ei koosta selle kohta tabelit.

AS Pro Kapital Eesti esitas 15.07.2019 kaebuse Maa-ameti vastu kahju summas 925 788 eurot hüvitamiseks. Kaebuse kohaselt on kahjunõue seotud sellega, et Maa-amet ei registreerinud 07.03.2018 maakatastris Tallinnas Kalaranna tn 1 kinnistu jagamisel moodustatud Kalasadama tn 3 katastriüksust, kuivõrd see asub täielikult avalikus veekogus ega saa olla tsiviilkäibes, ning see koosneb kinnistu omandamisel kaebaja poolt enammakstud ostuhinna, notaritasu ja riigilõivu osadest ning kinnistult enammakstud maamaksu osast. Kahju on väidetavalt tekkinud sellest, et Maa-amet kandis 30.04.1999 otsusega kinnistu koosseisus maakatastrisse ka avaliku veekogu suurusel 9222 m², mis tingis kaebajale vajalikust suuremad tehingukulud kinnistu omandamisel ja kinnistult alusetu maamaksu tasumise. Kaebaja taotleb Kalasadama tn 3 katastriüksuselt tasutud maamaksu ja müügilepingu alusel selle eest tasutud ostuhinna väljamõistmist Maa-ametilt RVastS-i § 7 lg 1 alusel.

Haldusasi nr 3-19-1340 oli peatatud, mil kohtud menetlesid haldusajana nr 3-18-687 AS-i Pro Kapital Eesti 27.07.2018 kaebust Maa-ameti 27.06.2018 otsuse, millega keelduti Kalasadama tn 3 katastriüksust registreerimast, kuna taotletav kanne pole kooskõlas kehtiva õigusega, sest tegemist on avaliku veekoguga ja see kuulub riigile, tühistamiseks ning Maa-ameti kohustamiseks kanda Kalasadama tn 3 katastriüksus maakatastrisse. Kohtumenetlus haldusajana nr 3-18-687 lõppes 24.03.2021 Riigikohtu otsusega, millega jäi jõusse halduskohtu kaebuse rahuldamata jätmise otsus, milles Riigikohus asendas põhjendused enda otsuse põhjendustega.

Tallinna Halduskohus uuendas haldusajana nr 3-19-1340 menetluse 24.03.2021 määrusega ning kohustas kaebajat esitama halduskohtule kaebuse tervikteksti koos kaebetähtaja järgimise põhjuste ja/või kaebetähtaja ennistamise taotlusega. Kohus juhtis määruses kaebaja tähelepanu võimalusele esitada Kalasadama tn 3 katastriüksuselt tasutud maamaksu osas alusetu rikastumise nõue avaliku võimu kandja, st kohaliku omavalitsuse üksuse vastu.

Kaebaja esitas 03.05.2021 kaebuse tervikteksti, milles on toodud järgmised rahalised nõuded Maa-ameti vastu:

Kalaranna AS-i ja Pro Kapital Eesti AS-i vahel 16.07.2003 sõlmitud kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu alusel Pro Kapital Eesti AS-i poolt AS-ile Kalaranna Tallinn Kalaranna tn 1 kinnistu (registriosa nr 2028101) omandiõiguse eest makstud müügihinnast 9222 m² suurusele osale vastav müügihinna osa 675 546 eurot, notaritasust 9222 m² suurusele osale vastav osa 2034 eurot ja riigilõivust 9222 m² suurusele osale vastav osa 4236 eurot;

Pro Kapital Eesti AS-i poolt perioodil 01.01.2004 kuni 14.07.2009 Tallinn Kalaranna tn 1 kinnistult (registriosa 2082101) tasutud maamaksust 9222 m² suurusele osale vastav maamaksu osa 32 677 eurot;

Pro Kapital Eesti AS-i poolt perioodil 15.07.2009 kuni 31.12.2018 Tallinn Kalaranna tn 1 kinnistult (registriosa 2082101) tasutud maamaksust 9222 m² suurusele osale vastav maamaksu osa 159 661 eurot.

Mõista Maa-ametilt Pro Kapital Eesti AS-i kasuks RVastS § 7 lg 4 ja VÕS § 113 lg 1 alusel viivis käesoleva kaebuse palvepunktis 3.1 näidatud summadelt alates Kaebaja poolt kulutuste kandmisest kuni kohtuotsuse tegemise päevani kindlaks määratud summana ja alates kohtuotsuse tegemise päevast kuni kahju hüvitamiseni VÕS § 113 lg-s 1 sätestatud suurusel kuni Pro Kapital Eesti AS-ile kahju hüvitamise päevani. 03.05.2021 seisuga on Kaebaja viivisenõude summa 1 176 261,55 eurot. Kaebaja suurendab viivisenõuet kohtumenetluse käigus.

Mõista Maa-ametilt Pro Kapital Eesti AS-i kasuks välja asuks välja viimase poolt kantud menetluskulud, sh kulutused riigilõivule ja õigusabile.

Maa-amet esitas 03.06.2021 kohtule seisukoha, milles palus jätta kaebus kahju hüvitamise nõudes läbi vaatamata, lõpetada haldusasja menetlus kaebetähtaja rikkumise tõttu, jätta rahuldamata kaebaja alternatiivne taotlus kaebetähtaja ennistamiseks. Kaebuse menetlemise korral jätta kaebus täielikult rahuldamata, menetluskulud kaebaja kanda ja mõista kaebajalt välja Maa-ameti menetluskulud vastavalt hilisemas menetluses esitatavale menetluskulude nimekirjale.

Tallinna Halduskohus lõpetas haldusasja nr 3-19-1340 menetluse 05.07.2021 määrusega, kuna luges kaebetähtaja ületatuks ja jättis kaebetähtaja ennistamise taotluse rahuldamata. Tallinna Ringkonnakohus jättis 07.09.2021 määrusega haldusasja nr 3-19-1340 AS Pro Kapital Eesti määruskaebuse kaebetähtaja ennistamise nõudes rahuldamata ja halduskohtu määruse muutmata. Riigikohtu 11.10.2022 määrusega kohtuasjas nr 3-19-1340 tühistati halduskohtu ja ringkonnakohtu määrused ning rahuldati kaebetähtaja ennistamise taotlus ja ennistati kaebuse esitamise tähtaeg.

Tulenevalt Riigikohtu 11.10.2022 määrusest haldusasjas 3-19-1340 jätkas halduskohus asja menetlemisega. Enne muude menetlustoimingutega jätkamist soovis kohus välja selgitada, kas pooltel võiks olla valmidus pidada kompromisslääbirääkimisi ning korraldas 16.01.2023 asjas eelistungi, kus selgitas oma õiguslikku käsitlust ja andis pooltele täiendava võimaluse kompromissi arutamiseks.

Maa-amet selgitas 03.04.2023 menetluskohus dokumendis seoses kompromissi võimalikkusega, et jätkuvalt ei saa selleni jõudmist kaebaja nõude maamaksu osa puudutavas ulatuses välistada, kuid peab kompromissi sõlmimist võimalikuks eelkõige tingimusel, et selles osaleks või sellesse oleks kaasatud ka Tallinna linn kui maamaksuseaduse (MaaMS) kohaselt maamaksu arvutamiseks andmed esitanud ja maamaksust tulu saanud kohalik omavalitsus. Maa-amet ei tegele maksude ega maksusummade määramise ega maksude kogumisega ning MaaMS-i § 6 kohaselt laekub maamaks omavalitsusüksuse eelarvesse. Maa-amet selgitas, et katastriandmete ebatäpsus tulenes Tallinna linna korraldusega määratud teenindusmaa pindalast, linna poolt maamõõtjale antud suunistest ja linna poolt moodustatud katastriüksuse kohta registreeritud andmetest maa erastamise protsessis, mille maakatastrisse kandmata jätmiseks puudus Maa-ametil mistahes diskretsioon. Maa-amet palus kohtul menetlusse kaasata Tallinna Linn.

Kohus kaasas 08.05.2023 määrusega menetlusse Tallinna Linna kolmanda isikuna ning määras 07.12.2023 määrusega ekspertiisi ja eksperdikse RE Kinnisvara kutselise hindaja Monica Meldo, kes esitas oma kirjaliku arvamuse 12.02.2024. Ekspertiisi suuline ärakuulamine toimus 01.04.2024. Suulisel ärakuulamisel andis kohus tähtaja täiendavateks seisukohtadeks. Menetlusosalised jäid seniste seisukohtade juurde, sh palus kaebaja kaebuse rahuldada ning Maa-amet kaebuse rahuldamata jätta.

Tallinna Halduskohus tegi otsuse 27.05.2024, millega rahuldab kaebuse osaliselt. Kohus mõistis Maa-ametilt kaebaja kasuks välja enamtasutud maamaksu eest kahjuhüvitise 353 236 eurot, millest moodustab põhinõue 191 973 eurot ja viivis 161 263 eurot ning lisaks mõistis välja lisanduva viivise ning kaebaja menetluskulud 15 750 eurot ja eksperdikulud 4650 eurot. Tallinna Halduskohtu lahend ei ole jõustunud, Maa-amet esitas apellatsioonkaebuse 26.06.2024 ja kaebaja esitas vastuapellatsioonkaebuse. Tallinna Ringkonnakohus võttis 13.08.2024 määrusega apellatsioonkaebused menetlusse. Hetkel ei ole kohus määranud ühtegi tähtaega, sh ei ole teada ringkonnakohtu lahendi tegemise aeg.

Ühtlasi kinnitan, et käesolevas kirjas toodud andmed on täielikud ja tõesed.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor